

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0611-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 8 de octubre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 302-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAGFERCO INGENIEROS S.R.L.** representada por Jaqueline Jocelyn Chinga García, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 360,21 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 03 de marzo de 2020 (S.I. N° 05863-2020), **JAGFERCO INGENIEROS S.R.L.** representada por Jaqueline Jocelyn Chinga García (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 01). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: a) certificado de búsqueda catastral emitido por el registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Piura (fojas 02); y, b) memoria descriptiva 2019 y plano perimétrico - ubicación, suscritos por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (Fojas 05).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de “la Directiva N.° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de **propiedad del Estado**; en segundo orden, la **libre disponibilidad** de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 921-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2020 (foja 07), concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

**i)** Se superpone con un área de mayor extensión denominada “Ex Hacienda la Brea y Pariñas”, inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 11005987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 10), con CUS N° 45908.

**ii)** 10 471,47 m<sup>2</sup> (representa el 84,72% de “el predio”) se encuentra en el distrito de Pariñas y 1 888,74 m<sup>2</sup> (representa el 15,28% de “el predio”) en el distrito de La Brea.

**iii)** Según el Geoportal de Provias<sup>[1]</sup>, 44,59 m<sup>2</sup> (representa el 0,36% de “el predio”) se encuentra afectada por derecho de vía de 19m, ubicada frente a la carretera al C.P. Negritos, identificado en el clasificador de la red vial departamental como PI-101 ( *aprobado por Resolución Ejecutiva Regional N° 656-2015/Gobierno Regional Piura – GR del 03.11.2015*).

**iv)** No tiene zonificación, dado que se encuentra en una zona extraurbana, de acuerdo al Plan de Uso del Suelo, Área de Expansión 1999-2012, aprobado por Ordenanza Municipal N°01-02-2000 de fecha 03-03-2000.

**v)** Según la Ficha Técnica N° 2220-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 15), es de topografía agreste con vegetación propia de la zona como matorrales espinosos, delimitado con palos y alambres.

**v)** Según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2003 – 2019, se encontraba desocupado, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

9. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe sólo el área de 11 900.62 m<sup>2</sup> (representa el 96.31 % de “el predio”), en adelante “el área disponible”, por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

11. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales de Google Earth<sup>[2]</sup>, en el período comprendido de marzo de 2003 a setiembre de 2019, “el predio” se encontraba totalmente desocupado, no advirtiéndose además delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, visualizado el Sistema Nacional de Información de Bienes Estatales – SINABIP, aplicativo con el que cuenta esta superintendencia, se advierte en el legajo digital que obra la Ficha Técnica N° 2220-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 15), que contiene la inspección técnica realizada por

profesionales de la Subdirección de Supervisión el 5 de octubre de 2017 a un área de terreno de 7 123,47 m<sup>2</sup>, que se superpone en 6 691,76 m<sup>2</sup> (54,14%) a “el predio”, la que concluye que el terreno es de topografía agreste con vegetación propia de la zona como matorrales espinosos, delimitado con palos y alambres, sin edificación alguna al interior.

12. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “la administrada” no cumple con los requisitos descritos en el noveno y décimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010 y “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

13. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 0715-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre del 2020, el Informe Técnico Legal N° 0696-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre del 2020.

---

[1] Se visualizó información que la página web de Provias: <http://giserver.proviasnac.gob.pe/flexviewers/provias/>

[2] En virtud del numeral 6.4 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JAGFERCO INGENIEROS S.R.L.** representada por Jaqueline Jocelyn Chinga García, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 20.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**